

**Tribunale Roma Sez. fall., Decr., 07-03-2018**

Fatto - Diritto P.Q.M.

**CONCORDATO PREVENTIVO**

In genere

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

D. s.p.a.

Il Tribunale, riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati:

dott. Antonino La Malfa - Presidente

dott.ssa Lucia Odello - Giudice Relatore

dott. Luigi Argan - Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

**Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

Con ricorso del 10 luglio 2017 D. S.p.A. (in seguito "D.") ha presentato domanda di concordato preventivo con riserva di cui all'art. 161, comma 6, l. fall., deducendo

(i) di operare nel settore Discount della Grande Distribuzione Organizzata, svolgendo attività di commercio di prodotti alimentari freschi e conservati;

(ii) di trovarsi in situazione di tensione finanziaria che ha portato "all'inasprimento dei rapporti commerciali con i fornitori, i quali hanno richiesto condizioni di pagamento sempre più stringenti che hanno comportato, a livello finanziario, impatti notevoli sul circolante e sulla cassa, mentre a livello commerciale hanno impedito il riequilibrio di servizio ed il lancio di qualsiasi iniziativa promozionale";

(iii) di ritenere necessario, nell'interesse dei creditori, garantire la continuità aziendale dei punti vendita posto che l'avviamento degli stessi costituisce l'unico valore effettivo per la soddisfazione dei creditori;

(iv) a tal fine di accedere alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale.

Con provvedimento del 14 luglio 2017 il Tribunale di Roma ha concesso a D. s.p.a. il termine di 60 giorni per la presentazione di una proposta definitiva di concordato preventivo (con il piano e la documentazione di cui all'art. 161, commi 2 e 3, l. fall.), nominando quale Commissario giudiziale il Prof. Mario Bussoletti, termine prorogato di giorni 60.

D. s.p.a. ha, alla scadenza del termine, presentato il piano, la proposta e la attestazione, su cui il Tribunale ha chiesto chiarimenti.

In data 24 novembre 2017 la Proponente ha presentato istanza per essere autorizzata, ex art. 161, comma 7, l. fall., ad accettare l'offerta irrevocabile di acquisto presentata da P.Q. S.p.A. (di seguito "P.") avente ad oggetto un ramo d'azienda costituito da n. 13 punti vendita ubicati nel triveneto,

subordinatamente all'esito di una procedura competitiva finalizzata ad ottenere eventuali offerte migliorative.

In particolare, quanto al contenuto dell'offerta formulata da P. (che riserva di nominare il contraente), la Proponente ha chiarito che

- l'offerta irrevocabile di acquisto - pervenuta in data 31 ottobre 2017 - ha ad oggetto 13 punti vendita (situati in Friuli Venezia Giulia, Lombardia e Veneto) e precisamente: Codroipo, Pordenone, Monza-Giotto, Colle Umberto, Feltre, Mestre-Via Calabria, Mirano, Noale, Piombino, Dese, Scorzè, Trebaseleghe, Vicenza-Via del Carso e Villatora di Saonara;

- detti punti vendita verrebbero ceduti unitamente alle licenze, ai contratti di locazione e di leasing (relativi agli immobili) nonché ai contratti di lavoro con i dipendenti;

- il prezzo complessivo offerto è di Euro 4.250.000 così composto: Euro 3.250.000 da cui sottrarre "i debiti privilegiati verso i dipendenti da trasferire e gli ulteriori debiti privilegiati relativi ai canoni di locazione eventualmente insoluti alla data del closing, che formerebbero oggetto di accollo da parte dell'acquirente" nonché Euro 1.000.000 (relativo al punto vendita di V.-via del C.) da cui sottrarre il debito residuo verso la società concedente dell'immobile in leasing al momento del closing.

L'Offerente ha precisato poi che da detti corrispettivi verrebbero sottratti, in quanto formerebbero oggetto di accollo da parte dell'acquirente:

- l'ammontare dei debiti di D. verso i dipendenti al trasferimento del R.A.;

- l'ammontare di debiti prededucibili (in quanto relativi a canoni maturati in corso di procedura) per canoni di locazione o di affitto di azienda, relativi ai punti vendita oggetto di trasferimento, che risultino eventualmente insoluti al momento della cessione.

(iv) Il prezzo offerto verrebbe corrisposto secondo le seguenti modalità:

- Euro 7.200.000 (settemilioniduecentomila), entro 10 giorni dall'apertura della procedura competitiva ex art. 163 bis l. fall. o (se anteriore) dalla data di apertura della procedura concordataria. Detto importo sarebbe versate a titolo di deposito cauzionale da imputarsi in conto prezzo al momento della cessione (di seguito "Deposito Cauzionale");

- la porzione residua di prezzo (ad eccezione di una frazione pari al 5% del prezzo complessivo) al momento della cessione;

- la frazione pari al 5%, nell'arco di 60 giorni successivi alla cessione, ad esito della procedura di verifica e conguaglio (descritta nell'offerta) relativa alla consistenza delle passività oggetto di accollo e ai ratei e risconti relativi ai contratti trasferiti.

In data 28 novembre 2017 il Giudice delegato ha chiesto al Commissario giudiziale l'emissione di un parere sull'istanza formulata dalla Proponente.

In seguito alle criticità espresse dal Commissario giudiziale con il parere, reso in data 11 dicembre 2017, ed alla richiesta di chiarimenti formulata dal Giudice delegato con provvedimento del 19 dicembre 2017, la Proponente ha fornito i chiarimenti richiesti con informativa del 16 gennaio 2018 (allegando nuova offerta irrevocabile di P. modificata).

In particolare, la Proponente ha:

- confermato l'offerta irrevocabile di acquisto di 13 punti vendita (situati in Friuli Venezia Giulia, Lombardia e Veneto) e precisamente: Codroipo, Pordenone, Monza-Giotto, Colle Umberto, Feltre, Mestre-Via Calabria, Mirano, Noale, Piombino, Dese, Scorzè, Trebaseleghe, V.-Via del C. e Villatora di Saonara;

- esteso il termine di detta offerta al 30 marzo 2018;

- confermato che i citati punti vendita verrebbero ceduti unitamente alle licenze, ai contratti di locazione e di leasing (relativi agli immobili) nonché ai contratti di lavoro con i dipendenti. Sono esclusi dall'offerta:

- merci e contratto con i fornitori di merci e servizi;

- contratti stipulati con soggetti che svolgono autonomamente e con proprio personale attività commerciale niPdV;

- debiti e passivi, diversi da quelli oggetto di accollo;
- contratti di assistenza e manutenzione delle attrezzature;
- contratti di noleggio attrezzature e leasing operativi.
- modificato il prezzo di acquisto come segue: prezzo complessivo offerto Euro 4.250.000 oltre all'assunzione della manleva rispetto ai debiti scaduti e a scadere relativi all'immobile di Vincenza, condotto in leasing. In particolare, il prezzo risulterebbe composto da:

(i) Euro 4.250.000 da cui sottrarre "i debiti privilegiati verso i dipendenti da trasferire e gli ulteriori debiti privilegiati relativi ai canoni di locazione eventualmente insoluti alla data del closing, che formerebbero oggetto di accollo da parte dell'acquirente";

(ii) impegno di manlevare la Proponente dal debito scaduto e a scadere maturato nei confronti del concedente l'immobile in leasing.

Ad esito dell'informativa fornita, il Commissario giudiziale, in data 25 gennaio 2010, ha depositato l'Integrazione al parere reso in data 11 dicembre 2017, rilevando la necessità di ulteriori approfondimenti con riferimento alle modalità di corresponsione del prezzo.

La Proponente ha, quindi, fornito i chiarimenti in argomento con note depositate in data 6 febbraio, 12 febbraio e 16 febbraio 2018; su detti chiarimenti il Commissario giudiziale ha reso proprie osservazioni rispettivamente in data 7 febbraio e 21 febbraio 2018, rilevando in particolare la necessità che la manleva relativa ai crediti vantati dal concedente il leasing fosse accompagnata dall'asseverazione prevista dall'art. 182 quinquies, quinto comma, l. fall.

In data 5 marzo 2018, la Proponente ha depositato ulteriori note integrative dell'istanza del 24 novembre 2017, allegando l'asseverazione ex art. 182 quinquies, quinto comma, l. fall.

Alla luce del contenuto dell'asseverazione ex art. 182 quinquies, quinto comma, l. fall., che attesta la sussistenza dell'essenzialità della cessione in parola e della sua funzionalità alla miglior soddisfazione dei creditori, il Commissario ha espresso parere positivo all'avvio della procedura competitiva ex art. 163 bis l. fall., precisando che l'avvio della procedura richiede il conferimento dell'incarico a professionista avente ad oggetto la stima del R.A. offerto in vendita.

Ritiene il Collegio pertanto, alla luce del parere del Commissario, che, allo stato, possa essere autorizzata la procedura competitiva di vendita.

Va sul punto rilevato che la cessione, certamente atto di straordinaria amministrazione e, come tale, autorizzabile ex art. 161 comma VII l.f., appare anche urgente, ovvero non utilmente differibile alla fase successiva all'apertura formale della procedura. Infatti il perfezionamento della cessione prima dell'adunanza dei creditori consentirà di incrementare il ricavato della cessione, posto che, allo stato, i punti vendita sono chiusi e continuano, invece, a maturare gli oneri relativi agli immobili; inoltre il differimento inciderebbe, all'evidenza, sul valore dell'avviamento commerciale. Va inoltre posto in rilievo che la cessione di tali punti vendita è contenuta nel piano concordatario depositato: quindi essa è funzionale all'adempimento della proposta concordataria, e legata alla finalità di conservare il patrimonio residuo dell'imprenditore nell'ottica del miglior soddisfo dei creditori.

Poiché, tuttavia, l'offerta in esame contempla il pagamento anche di debito anteriore maturato nei confronti della concedente società di leasing in riferimento alla cessione del punto vendita di V.- viale C., deve ritenersi che l'ipotesi di cessione con le descritte modalità debba essere accompagnata dalla attestazione speciale prevista dall'art. 182 quinquies l.f.; è necessario, pertanto, che l'esperto si pronunci sulla funzionalità dell'operazione tutta a ottenere il miglior soddisfacimento dei creditori.

Sul punto l'attestazione resa dal Prof.C.G. appare esaustiva; sul presupposto, condivisibile, che l'essenzialità delle prestazioni fornite dal soggetto destinatario del pagamento sia riferibile alla prosecuzione dell'attività di impresa, "nell'accezione di tecnicamente necessaria per la continuazione dell'attività" e che le prestazioni stesse siano funzionali al miglior soddisfacimento dei creditori, "nell'accezione di ritenere più vantaggiosa per i creditori stessi l'effettuazione del pagamento, all'esito di una comparazione tra il pagamento del debito pregresso e il beneficio derivante dall'utilizzo delle nuove forniture, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale", ha osservato l'esperto che, nel contesto in esame, essenzialità e funzionalità sono da riferirsi alla operazione di cessione nel cui ambito si colloca il pagamento del credito anteriore.

Tali considerazioni sono condivisibili: essendo condizione necessaria, per il buon fine dell'operazione di cessione del punto vendita, la possibilità per l'acquirente di avere la certezza della disponibilità

dell'immobile, non essendo possibile ricorrere ad altri fornitori per lo stesso servizio - essendo il punto vendita locato con la suddetta modalità - ed essendo la cessione di tale punto vendita essenziale al fine del perfezionamento dell'intera offerta della P., a sua volta strumentale alla corretta esecuzione del piano concordatario, non può che ritenersi che il prospettato pagamento del debito anteriore sia essenziale e funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori; l'eventuale perfezionamento della cessione a P. dei punti vendita oggetto dell'offerta - all'esito della procedura competitiva - garantisce un beneficio economico ai creditori per il prezzo pagato rispetto all'alternativa di non procedere ad alcuna cessione; inoltre consente la valorizzazione di punti vendita chiusi, la conservazione del residuo valore dell'avviamento commerciale, e lo sgravio, per la società, dei correlati costi.

Alla luce delle considerazioni sin qui esposte deve essere autorizzato, in quanto funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori, il pagamento del credito anteriore effettuato dal soggetto che, all'esito della gara competitiva ex art. 163 bis l.f., risulti aggiudicatario del ramo di azienda, pagamento facente parte delle modalità adempitive previste nell'offerta P..

Appare tuttavia indispensabile, come rilevato dal Commissario, che tali aziende siano preventivamente stimate, ciò al fine di valutare la congruità dell'offerta ricevuta.

A tal fine, ed allo scopo di contenere al massimo i costi necessari all'acquisizione di dette stime, si nomina quale stimatore del compendio il Dott. F.C., che si è reso disponibile a concordare il compenso in misura congrua.

Deve quindi procedersi, conformemente alla disciplina di cui all' art. 163 bis l.f. ( applicabile anche agli atti di autorizzazione ex art. 161 VII comma - quale quello di specie- ) all'apertura del procedimento competitivo sull'offerta P.Q. s.p.a. ; la relazione di stima, ai fini comparativi, dovrà essere depositata entro il 16 aprile 2018;

### P.Q.M.

#### DISPONE

l'apertura del procedimento competitivo ex art. 163 bis L.F., per la vendita al miglior offerente, per la data e nel luogo sotto indicati relativamente al R.A. costituito dai seguenti 13 punti vendita: Codroipo, Pordenone, Monza-Giotto, Colle Umberto, Feltre, Mestre-Via Calabria, Mirano, Noale, Piombino, Dese, Scorzè, Trebaseleghe, V.-Via del C. e Villatora di Saonara con connesse licenze, contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa, locazioni, contratti di leasing e contratti di lavoro con i dipendenti risultanti in forza oggetto dell'offerta formulata da P.Q. s.p.a.

Al riguardo la Proponente dovrà fornire indicazione di dettaglio dei dipendenti impiegati nel R.A..

#### STABILISCE:

1)le offerte dovranno essere inviate in plico chiuso e anonimo su cui dovrà essere annotata esclusivamente la dicitura "concordato D.n. 72/2017 - offerte procedura competitiva Nordest". Il plico dovrà essere consegnato presso la cancelleria del Tribunale fallimentare di Roma o presso lo studio del Commissario giudiziale, entro e non oltre la data indicata nel decreto (da fissare tenendo conto del tempo necessario alla pubblicazione dell'avviso ma anche del fatto che l'aggiudicazione e il trasferimento dovrà essere effettuata in ogni caso prima dell'adunanza dei creditori), Al momento della consegna verrà rilasciata ricevuta con indicazione di data e ora;

2)le offerte potranno essere presentate da soggetti privati e da imprenditori, italiani o stranieri, purché non si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza, la cessazione dell'attività o la gestione coattiva. L'offerente dovrà dichiarare altresì che nei suoi riguardi non risulta pendente alcun procedimento per l'apertura di una di dette procedure;

3)non saranno ammesse offerte "per persona da nominare" e, se presentate, saranno ritenute non valide. Non saranno ammesse offerte subordinate in tutto in parte a condizioni di qualunque genere. Non saranno ammesse offerte per perimetri diversi da quello indicati;

4)ciascuna offerta dovrà contenere

a)l'indicazione delle generalità del soggetto offerente:

a1-se formulata da persone giuridiche: denominazione, sede legale, partita iva nonché indirizzo pec al

quale si dichiara di voler ricevere tutte - le successive comunicazioni. L'offerta dovrà essere sottoscritta da soggetto munito di idonei poteri, giustificati mediante inclusione nel plico di procura notarile o visura camerale aggiornata;

a2-se formulata da persona fisica: generalità e recapiti nonché indirizzo pec al quale si dichiara di voler ricevere tutte le successive comunicazioni. L'offerta dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

b)l'impegno irrevocabile ad acquistare il R.A. costituito dai seguenti 13 punti vendita: Codroipo, Pordenone, Monza-Giotto, Colle Umberto, Feltre, Mestre-Via Calabria, Mirano, Noale, Piombino, Dese, Scorzè, Trebaseleghe, V.-Via del C. e Villatora di Saonara con connesse licenze, contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa, locazioni, contratti di leasing e contratti di lavoro con i dipendenti risultanti in forza. Al riguardo la Proponente dovrà fornire indicazione di dettaglio anche con riferimento ai rapporti e beni esclusi dal R.A., ossia:

merci e contratti con i fornitori di merci e servizi;

contratti stipulati con soggetti che svolgono autonomamente e con proprio personale attività commerciale ni PdV;

debiti e passività, diversi da quelli oggetto di acollo;

contratti di assistenza e manutenzione delle attrezzature;

contratti di noleggio attrezzature e leasing operativi.

c) la dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del R.A. oggetto di acquisto e degli elementi materiali e giuridici che lo compongono;

d) l'erogazione di importo del 10% del prezzo a titolo di cauzione con assegno circolare;

e)l'offerta dovrà contenere condizioni economiche migliorative rispetto a quella formulata da P. che prevede il pagamento di Euro 4.250.000 da cui sottrarre "i debiti privilegiati verso i dipendenti da trasferire e gli ulteriori debiti privilegiati relativi ai canoni di locazione eventualmente insoluti alla data dei closing, che formerebbero oggetto di acollo da parte dell'acquirente" (al riguardo la Proponente dovrà fornire specifiche indicazioni sia in relazione alla posizione retributiva che a quella previdenziale dei singoli lavoratori). A tal fine l'offerente dovrà assumere l'impegno di corrispondere tale porzione di prezzo mediante acollo del debito verso i lavoratori da definirsi prima del bando a cura della Proponente e salvo conguaglio relativo al periodo intercorrente tra la data di riferimento del computo e la data della vendita;

f)inoltre l'offerta dovrà contendere l'impegno di manlevare la Proponente dal debito scaduto e a scadere maturato nei confronti del concedente l'immobile in leasing. Detto impegno di manleva dovrà essere accompagnato da garanzia bancaria a prima richiesta rilasciata in favore della Proponente da primario istituto bancario italiano, per l'importo del debito residuo di Euro 668.719,32.

5)al fine di garantire la più ampia partecipazione il Commissario dovrà provvedere alla pubblicazione di un sintetico avviso contenente:

- oggetto e perimetro dell'offerta;

- importo offerto e aumento minimo ex art. 163 bis l. fall.;

- termine di presentazione delle offerte e relative modalità;

- data di udienza per l'esame delle offerte;

- indicazione della pec della Procedura alla quale indirizzare le richieste di accesso alla documentazione resa disponibile per gli interessati;

6) La pubblicazione sarà effettuata per una sola volta sul quotidiano Sole24ore (o altro quotidiano a diffusione nazionale scelto dal Commissario anche in ragione del costo richiesto per la pubblicazione) almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Medesima inserzione sarà effettuata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). con costo a carico della Proponente, che si autorizza sin d'ora al pagamento. Il Commissario potrà dare notizia della procedura di vendita anche mediante invio di comunicazione a soggetti che abbiano manifestato interesse all'acquisto di PdV in corso di procedura.

per l'esame e la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti, l'udienza del giorno 19.04.2016 ore 12.30 dinanzi al G.D. dr.ssa Lucia Caterina Odello,

## STABILISCE

1 - Nel caso in cui pervenga un'unica offerta valida, il R.A. verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato detta offerta, purché conforme a quanto indicato nel decreto e almeno pari rispetto a quella di P.; La necessità di presentare offerta conforme al decreto riguarda anche P.. in caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara potranno essere fatte offerte in aumento, con rilancio minimo non inferiore ad Euro 25.000.

Il R.A. verrà aggiudicato al miglior offerente.

2- il Giudice delegato potrà in qualsiasi momento sospendere la procedura competitiva e/o la gara e non autorizzare la stipula ad esito dell'aggiudicazione . Il Commissario giudiziale vigilerà sullo svolgimento della procedura competitiva e informerà immediatamente il Tribunale di qualsiasi evento che consigli la sospensione della procedura competitiva.

3 - il Commissario predisporrà un pacchetto di documenti informativi, forniti con la massima solerzia dalla Proponente, che provvederà ad inviare a tutti gli interessati. Le richieste di accesso a detto pacchetto informativo dovranno essere rivolte al Commissario esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo cp72.2017roma@pecconcordati.it e, ai fini della richiesta, l'interessato dovrà preventivamente sottoscrivere e restituire al Commissario l'impegno alla riservatezza.

4- Il contratto di acquisto verrà stipulato con atto notarile, da effettuarsi entro e non oltre 30 giorni successivi all'aggiudicazione, con termine a favore della Procedura, da Notaio con studio in Roma scelto dalla Procedura ; l'onorario e le spese notarili, nonché tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del contratto, sono interamente a carico dell'aggiudicatario; in proposito l'offerta dovrà prevedere specifico impegno;

5- la cessione del ramo d'azienda avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, senza alcuna garanzia da parte del venditore, neppure in caso di aliud pro alio o di mancanza di qualità pattuite. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili e comunque non evidenziati nel decreto e/o nella documentazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione del contratto;

6- le somme incassate ad esito della disposta procedura competitiva dovranno essere versate su apposito conto, vincolato all'autorizzazione del Giudice delegato, e non utilizzate per la gestione ordinaria o per sopperire a carenze di liquidità.

Così deciso in Roma, il 6 marzo 2018.

Depositata in Cancelleria il 7 marzo 2018.